

**ALARKO GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**İSTANBUL İLİ BÜYÜKÇEKMECE İLÇESİ
ESKİCE ÇİFTLİĞİ'NDE 106 ADA 18 PARSELDE
YER ALAN 13 ADET VİLLA
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

RAPOR BİLGİLERİ

TALEP TARİHİ - NO	02.12.2013
SÖZLEŞME TARİHİ	02.12.2013
DEĞERLEME TARİHİ	26.12.2013
RAPOR TARİHİ	27.12.2013
REVİZE RAPOR TARİHİ	28.08.2014
RAPOR NO	ALGYO-1312001-REV.
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECESESİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	13 ADET VİLLA
DEĞERLEME ADRESİ	ALKENT 2000 MAHALLESİ, ALKENT 2000 GÖL MALİKÂNELERİ, ESKİCE ÇİFTLİĞİ KÖYÜ, 106 ADA, 18 NOLU PARSEL, VİLLA NO:4,5,6,8,33,44,45,49,53,55,57,59,60
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Osman Tahsin AKYEL - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 400125) A.Ali YERTUT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 400544)

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri

- 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
- 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
- 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
- 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri

- 2.1 - Tapu Kayıtları
- 2.2 - Takyidat Bilgileri
- 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler

- 3.1 - Tanımı
- 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
- 3.3 - Ulaşım Özellikleri
- 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

4 - Değerleme İle İlgili Analizler

- 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
- 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
- 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
- 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

5 - Değerleme Yöntemleri

- 5.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
- 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

- 6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
- 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
- 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

7 - Sonuç

EKLER

- Ek 1 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2 - Tapu Kaydı - (Kütük Fotoğrafı)
- Ek 3 - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 4 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 5 - Tapu Örnekleri

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
Değerleme Uzmanının creti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,
* değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mlk kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 13 adet taşınmazın değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Ayrıca gerekli olduğu durumlarda, taşınmaz/taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatına göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesi de amaçlanmaktadır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Muallim Naci Caddesi, No:69, 34347, Ortaköy-Beşiktaş, İstanbul
İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 155313-102702

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2,
Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 13 adet taşınmazın (1/1 hisseli), değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için 27.12.2013 tarih ve ALGYO-1312001 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Bu rapor, tarafımıza 15.08.2014 tarih, 12233903-340.99-761 sayı ile iletilen yazıya istinaden revize edilmiş olup, diğer bilgi, değer ve araştırmalar güncellenmemiştir.

Osman Tahsin AKYEL ve A.Ali YERTUT değerlendirme işleminde görev almıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	ALGYO-1211001	ALGYO-1308001	
Rapor Tarihi	31.12.2012	12.09.2013	
Rapor Konusu	12 Adet Villa	2 Adet Villa	
Raporu Hazırlayanlar	O.Tahsin AKYEL A.Ali YERTUT	Onur ÖZGÜR Eren KURT	
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	14.195.000	4.744.000	

* ALGYO-1308001 numaralı rapor 5 - 8 nolu bağımsız bölümler için hazırlanmıştır.

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İli : İstanbul
 İlçesi : Büyükçekmece
 Bucağı :
 Mahallesi : Eskice Mah.
 Köyü :
 Sokağı :
 Mevkii :
 Pafta No : -
 Ada No : 106
 Parsel No : 18
 Alanı : 239.466,22
 Vasfı : Villa Tipi Konut ve Sosyal Tesisi
 Sınırı : Planı Gibi
 Tapu Cinsi : Kat Mülkiyeti
 Sahibi : Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

TAPU KAYITLARI										
SIRA	BAĞ. BÖL. NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI		MALİKİ	CİLT	SAHİFE	TARİH	YEVMIYE	
1	4	VİLLA	3001	/	239466	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1	4	31.10.2005	20384
2	5	VİLLA	4223	/	239466	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1	5	12.08.2013	20316
3	6	VİLLA	3259	/	239466	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1	6	31.10.2005	20384
4	8	VİLLA	3540	/	239466	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1	8	12.08.2013	20316
5	33	VİLLA	3086	/	239466	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1	33	31.10.2005	20384
6	44	VİLLA	3807	/	239466	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1	44	31.10.2005	20384
7	45	VİLLA	3487	/	239466	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1	45	31.10.2005	20384
8	49	VİLLA	3953	/	239466	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1	49	31.10.2005	20384
9	53	VİLLA	4070	/	239466	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1	53	31.10.2005	20384
10	55	VİLLA	3050	/	239466	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1	55	31.10.2005	20384
11	57	VİLLA	3621	/	239466	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1	57	31.10.2005	20384
12	59	VİLLA	3038	/	239466	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1	59	31.10.2005	20384
13	60	VİLLA	3544	/	239466	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1	60	31.10.2005	20384

2.2 - Takyidat Bilgileri

* Büyükçekmece İlçe Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemede Taşınmazların mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren fotoğraflar ekte sunulmuştur.

Şerh:

* 18.04.2008 Tarih ve 10498 Yevmiye numarası ile Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine ile 99 yıl müddetle kira şerhi bulunmaktadır.

Beyanlar:

* 31.10.2005 Tarih ile yönetim planı bulunmaktadır.

* 21.12.2009 Tarih ve 33137 Yevmiye numarası ile bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.

* 04.01.2010 Tarih ve 65 Yevmiye numarası ile bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.

* 16.02.2010 Tarih ve 3070 Yevmiye numarası ile bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.

* 25.03.2010 Tarih ve 5839 Yevmiye numarası ile bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.

* 13.05.2010 Tarih ve 9628 Yevmiye numarası ile bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.

* 14.05.2010 Tarih ve 9674 Yevmiye numarası ile bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.

* 28.05.2010 Tarih ve 10544 Yevmiye numarası ile bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.

* 23.06.2010 Tarih ve 12327 Yevmiye numarası ile bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.

* 12.04.2011 Tarih ve 6556 Yevmiye numarası ile bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.

* İstanbul İli Büyükçekmece İlçesi, Eskice Mahallesi, 106 Ada 18 parsel 64 nolu bağımsız bölüm ile Eskice Mahallesi, 106 Ada 18 parsel 4 nolu bağımsız bölüm ortak yer.

* İstanbul İli Büyükçekmece İlçesi, Eskice Mahallesi, 106 Ada 18 parsel 64 nolu bağımsız bölüm ile Eskice Mahallesi, 106 Ada 18 parsel 5 nolu bağımsız bölüm ortak yer.

* İstanbul İli Büyükçekmece İlçesi, Eskice Mahallesi, 106 Ada 18 parsel 64 nolu bağımsız bölüm ile Eskice Mahallesi, 106 Ada 18 parsel 6 nolu bağımsız bölüm ortak yer.

* İstanbul İli Büyükçekmece İlçesi, Eskice Mahallesi, 106 Ada 18 parsel 64 nolu bağımsız bölüm ile Eskice Mahallesi, 106 Ada 18 parsel 8 nolu bağımsız bölüm ortak yer.

* İstanbul İli Büyükçekmece İlçesi, Eskice Mahallesi, 106 Ada 18 parsel 64 nolu bağımsız bölüm ile Eskice Mahallesi, 106 Ada 18 parsel 33 nolu bağımsız bölüm ortak yer.

* İstanbul İli Büyükçekmece İlçesi, Eskice Mahallesi, 106 Ada 18 parsel 64 nolu bağımsız bölüm ile Eskice Mahallesi, 106 Ada 18 parsel 44 nolu bağımsız bölüm ortak yer.

* İstanbul İli Büyükçekmece İlçesi, Eskice Mahallesi, 106 Ada 18 parsel 64 nolu bağımsız bölüm ile Eskice Mahallesi, 106 Ada 18 parsel 45 nolu bağımsız bölüm ortak yer.

* İstanbul İli Büyükçekmece İlçesi, Eskice Mahallesi, 106 Ada 18 parsel 64 nolu bağımsız bölüm ile Eskice Mahallesi, 106 Ada 18 parsel 49 nolu bağımsız bölüm ortak yer.

* İstanbul İli Büyükçekmece İlçesi, Eskice Mahallesi, 106 Ada 18 parsel 64 nolu bağımsız bölüm ile Eskice Mahallesi, 106 Ada 18 parsel 53 nolu bağımsız bölüm ortak yer.

* İstanbul İli Büyükçekmece İlçesi, Eskice Mahallesi, 106 Ada 18 parsel 64 nolu bağımsız bölüm ile Eskice Mahallesi, 106 Ada 18 parsel 55 nolu bağımsız bölüm ortak yer.

* İstanbul İli Büyükçekmece İlçesi, Eskice Mahallesi, 106 Ada 18 parsel 64 nolu bağımsız bölüm ile Eskice Mahallesi, 106 Ada 18 parsel 57 nolu bağımsız bölüm ortak yer.

* İstanbul İli Büyükçekmece İlçesi, Eskice Mahallesi, 106 Ada 18 parsel 64 nolu bağımsız bölüm ile Eskice Mahallesi, 106 Ada 18 parsel 59 nolu bağımsız bölüm ortak yer.

* İstanbul İli Büyükçekmece İlçesi, Eskice Mahallesi, 106 Ada 18 parsel 64 nolu bağımsız bölüm ile Eskice Mahallesi, 106 Ada 18 parsel 60 nolu bağımsız bölüm ortak yer.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde;
5 ve 8 Nolu bağımsız bölümler Sefa ONUR adına kayıtlı iken 12.08.2013 tarih, 20316 yevmiye numarası ile ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ye satıldığı görülmüştür. Diğer tapu bilgilerinde herhangi bir değişikliğin yapılmadığı görülmüştür.

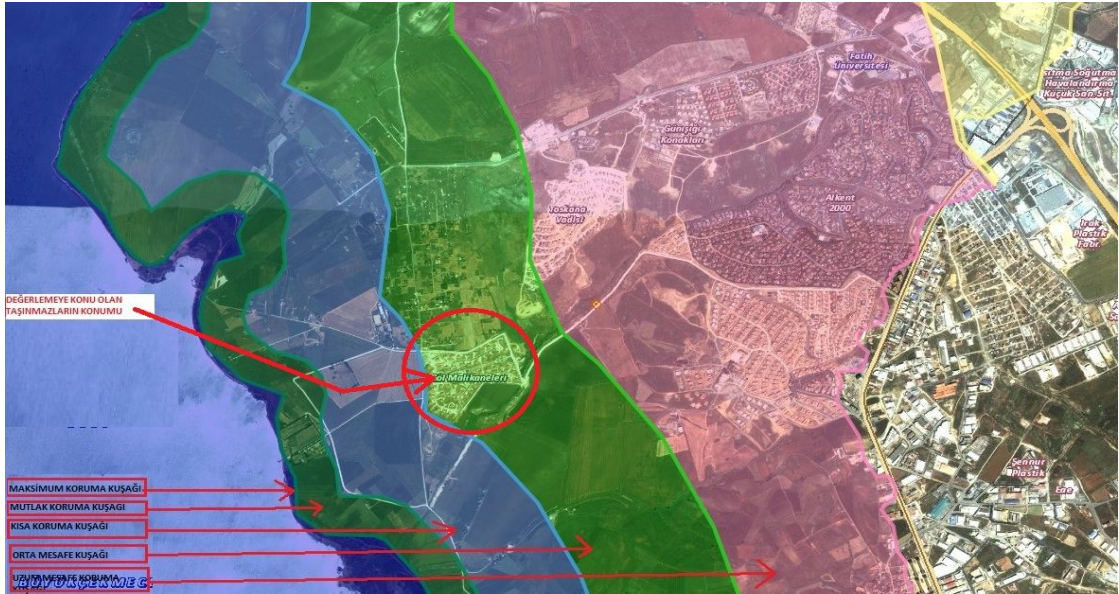
Im

2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Büyükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde ve ilgili kurumdan alınan ekte sunulan imar durum yazısına göre aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.

* Konu taşınmazların yer aldığı 106 ada 18 nolu parselin "Büyükçekmece Gölü Su Havzası Orta Mesafe Koruma Alanı" içerisinde kaldığı tespit edilmiştir.



Harita 1 - Taşınmazların İSKİ Su Havzaları İçindeki Konumları

Büyükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.

Konu taşınmazların yer aldığı 106 ada 18 nolu parselin "Büyükçekmece Gölü Su Havzası Orta Mesafe Koruma Alanı" içerisinde kaldığı tespit edilmiştir.

25.05.2004 onay tarihli uygulama imar planına göre değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı parselin yapılaşma şartlarının aşağıdaki şekilde olduğu belirtilmiştir. Minimum parsel büyüklüğü: 2.500 M², Emsal : 0,10, İnşaat nizamı : Ayrık nizam, konut alanıdır. Bina yüksekliği (hmax) : 6,50 Metre ,Ön bahçe mesafesi : 5 Metre, Yan bahçe mesafesi : 3 Metredir.



Harita 2 - Taşınmazların Bulunduğu Parselin Halihazırdaki İmar Durumu

* Son üç yıllık değişiklikler incelendiğinde; imar durumunda herhangi bir değişikliğin yapılmadığı görülmüştür.

2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

* 01.02.2007 Tarih 2007, 24.02.2008 Tarih ve 2008 Numaralı 10.02.2009 Tarih Tarih ve 2009 Numaralı Yapı ruhsatları bulunmaktadır. 2009 Tarihinde tadilat ruhsatları bulunmaktadır.

* 17.02.2011 Tarih ve 08.04.2011 Tarih 09.08.2011 Tarihli, 19.02.2011 Tarih, 14.02.2011 Tarih 2011 Numaralı yapı kullanım izin belgeleri ile 04.03.2010 Tarih, 12.02.2010 Tarih ve 04.03.2010 Tarih ve 2010 Numaralı, 31.12.2009 Tarih, 03.12.2009 Tarih 2009 Numaralı yapı kullanım izin belgeleri bulunmaktadır.

* 01.02.2007 Tarih onaylı mimari proje Büyükçekmece Tapu Sicil Müdürlüğü ve İlçe Belediyesi'nde incelenmiştir.

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Yerinde yapılan incelemede bölümlerin işlevsel değişikliği dışında herhangi bir değişikliğin yapılmadığı görülmüştür.

2.3.4 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Delta Dekorasyon İnşaat Mimarlık Ltd Şti.

Rasimpaşa Mah Rezaizade Sok No 21 K 4 , Kadıköy/İstanbul

Tel:0 216 4140163

Teknoden Proje Yönetim Danışmanlık Ltd. Şti.

Adres:Rıdvan Paşa Sk. No:32/A

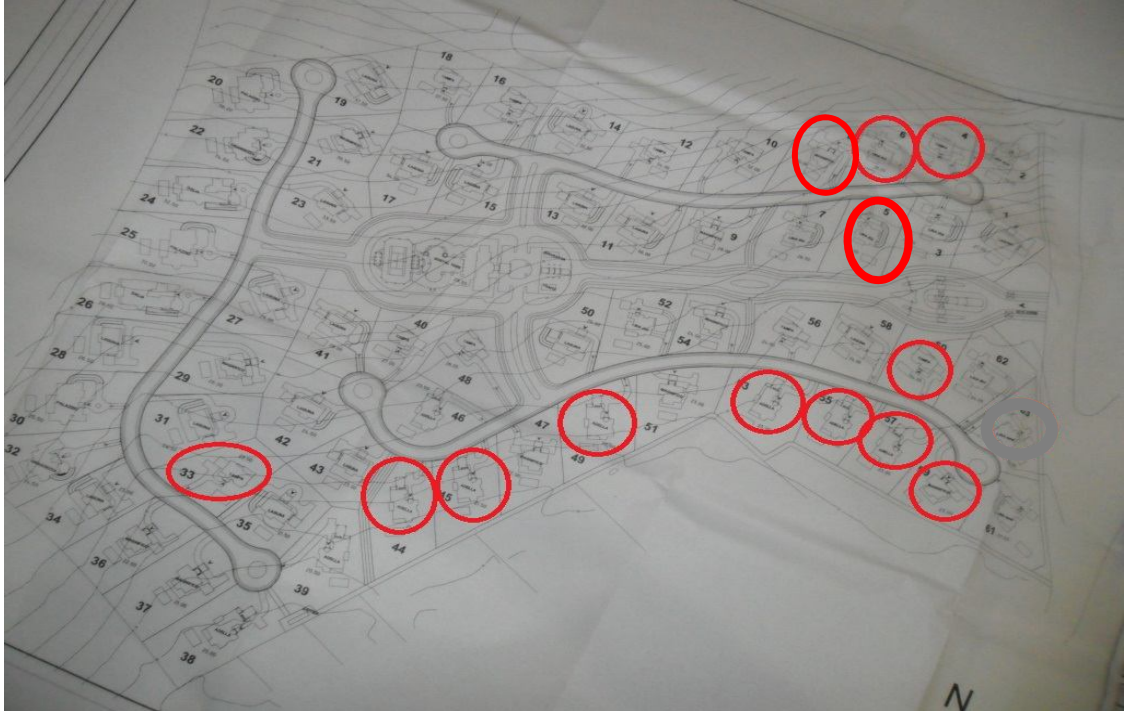
34730 Göztepe – İstanbul

Tel:0 216 411 41 25

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Alkent 2000 Mahallesi, Eski Eskice Çiftliği Mevkii, Alkent 2000 Göl Malikaneleri'nde yer alan 4, 5, 6, 8, 33,44,45,49,53,57,59 ve 60 bağımsız bölüm numaraları villalardır.



Harita 3 - Bağımsız Bölümlerin Vaziyet Planı'ndaki Konumu

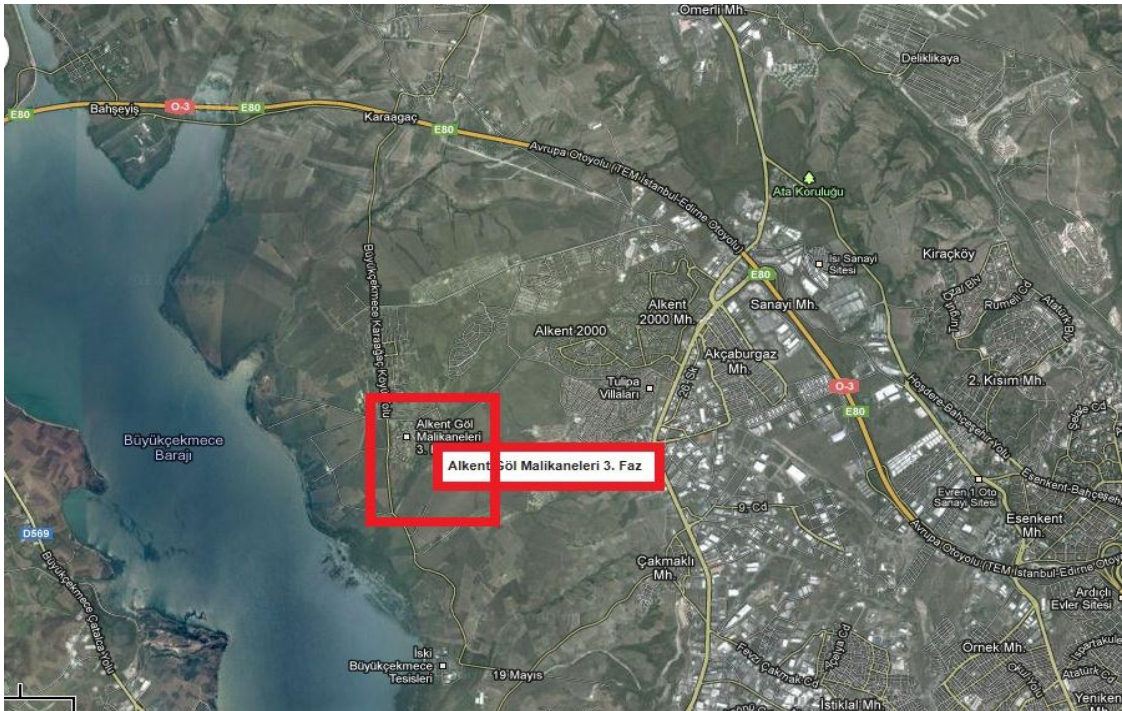
Değerlemeye konu olan; 4, 33, 60 bağımsız bölüm numaralı villalar **Tampa tipi** villalardır.
Değerlemeye konu olan; 44,45,49,53,55,57 bağımsız bölüm numaralı villalar **Adella tipi** villalardır.

Değerlemeye konu olan; 5 ve 6 bağımsız bölüm numaralı villalar **Lina tipi** villalardır.

Değerlemeye konu olan; 59 ve 8 bağımsız bölüm numaralı villa **Magnifico tipi** villadır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerlemeye konu olan taşınmazlar, Karaağaç Köyü'nün içerisinde geçerek devam eden asfalt yolla ulaşılan Eskice Köyü'nün çıkışında Alkent 2000 ile Büyükçekmece Gölü arasında kalan bölgede konumlanmaktadır. Göl ve çevresinin kısa ve mutlak koruma alanında konumlu olması nedeniyle 1990 senesinden kalan binalar haricinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Daha çok çiftlik arazilerin bulunduğu ve halen tarım yapılan arazilerin bulunduğu bir bölgedir.



Harita 4 - Taşınmazların Bulunduğu Sitenin Konumu

İstanbul nüfusunun hızla artmasıyla birlikte, kent içi rantın yüksekliği, büyük alanlı arsa azlığı ve sağlıksız yapılaşma gibi nedenlerle ortaya çıkan "merkezden uzaklaşma", mekânsal bir sıçramaya yol açmış ve son 15 yılda yerleşim merkezleri dışında büyük sitelerin ve uydu kentlerin yapımı gündeme gelmiştir. 1980'li yılların sonuna doğru gayrimenkul yatırımı açısından cazip hale gelen bölgeye olan talep Beylikdüzü - TEM bağlantı yolunun da faaliyete geçmesiyle en üst düzeye ulaşmıştır.

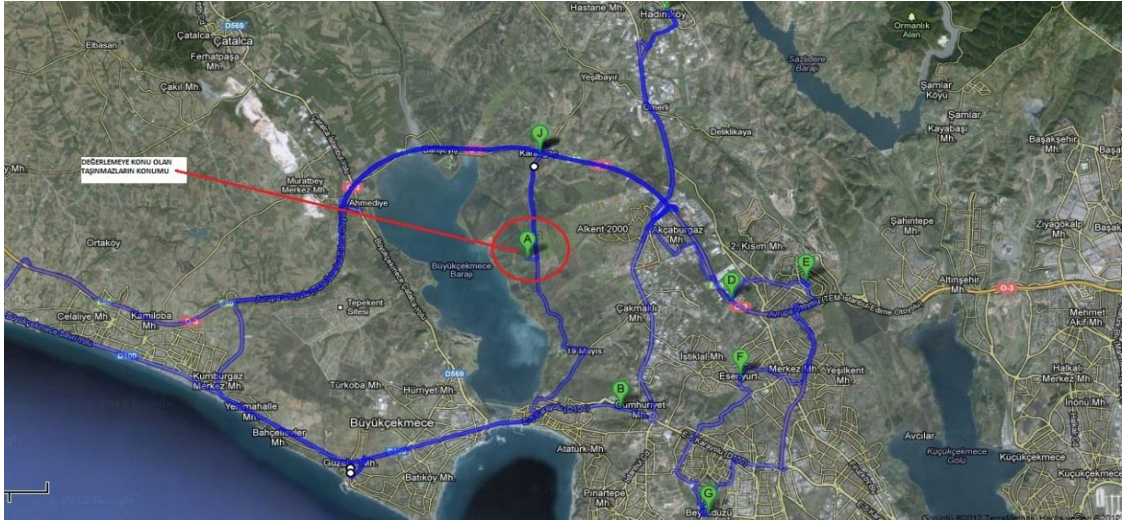


Harita 5 - Taşınmazların Bulunduğu Sitenin Konumu ve Yakın Çevredeki Siteler

Bu bağlamda bölgenin en önemli örneğini oluşturan ve Alarko GYO A.Ş. tarafından gerçekleştirilen Alkent İstanbul 2000 Projesi bölgeyi daha çekici bir konuma getirmiş ve yakın çevredeki Hisar Evleri, Pelikan Hill, Emaar Toskana Vilları gibi konut projeleri ile Fatih Üniversitesi, Kültür 2000 Koleji, Alman Liseliler Vakfı (ALKEV) Özel Ana ve İlköğretim Okulu gibi eğitim kuruluşlarının hayata geçirilmesine öncü olmuştur. Üst gelir gruplarının yeni yerleşim yeri olarak tercih ettikleri ve kısmen inşaatları devam eden Hisar Evleri, Pelikan Hill ve Emaar Toskana Villaları gibi villa ve lüks konut sitelerinin yer aldığı bir bölgede konumlu olan taşınmazlar, ulaşım kolaylığı, depremsellik açısından güvenilir kabul edilen bir bölgede konumlanmaları ve az katlı yapılara olan talebin artmış olması şeklinde özetlenebilecek üstünlüklere sahiptirler. Gelişmelere bağlı olarak özellikle Çiftlik yolu üzerinde lüks niteliğindeki restoranların yer seçtiği görülmüştür.

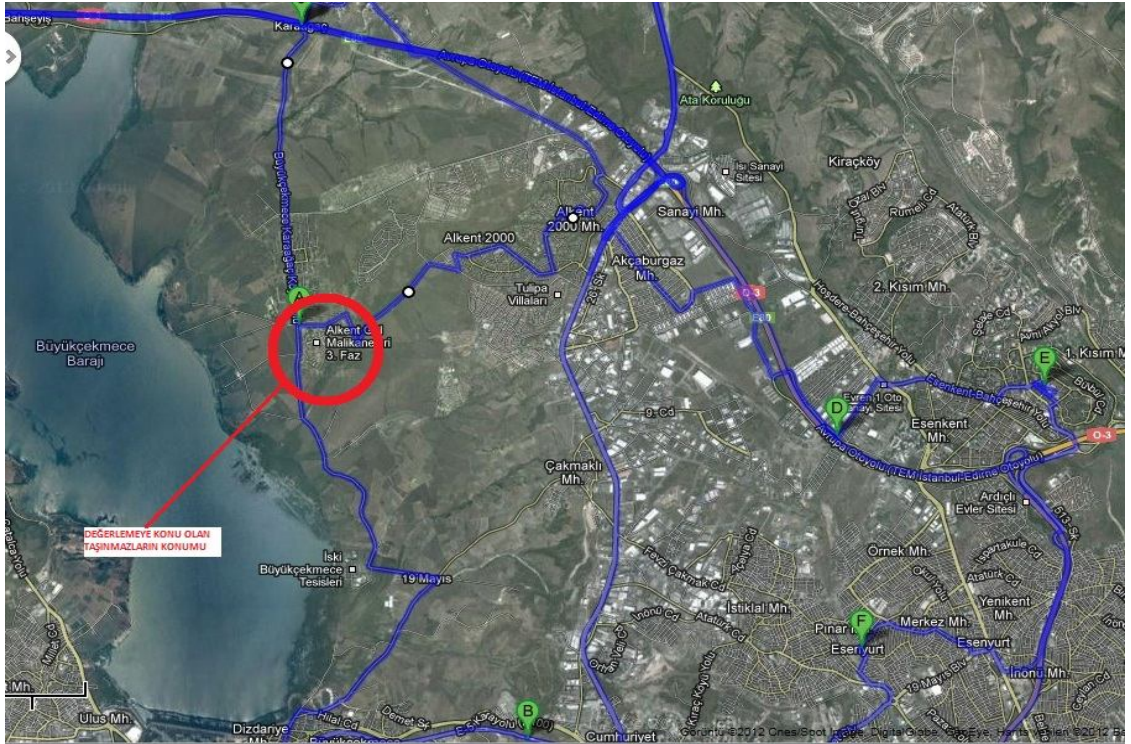
3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmazlara E-5 (D-100) Karayolunu Gürpınar kavşağından Hadımköy'e bağlayan TEM Bağlantı yoluyla (Gürpınar kavşağından itibaren 8 km. sonra); ya da TEM yolu Hadımköy çıkışını takiben aynı bağlantı yolunun Gürpınar/Beylikdüzü yönünde takip edilmesiyle ulaşılan Alkent 2000 Projesi'nin 2. etabı olan Çamlıca Mahallesi ana giriş kapısından geçilip Büyükçekmece Gölü istikametinde devam eden yol takip edilerek ulaşılmaktadır.



Harita 6- Taşınmazların Konumları ve Ulaşım İlişkileri

Taşınmazlara E-5 (D-100) Karayolunu Gürpınar kavşağından Hadımköy'e bağlayan TEM Bağlantı yoluyla (Gürpınar kavşağından itibaren 8 km. sonra); ya da TEM yolu Hadımköy çıkışını takiben Karaağaç Yolu vasıtası ile sağlanmaktadır.



Harita 7- Taşınmazların Konumları ve Ulaşım İlişkileri

3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Alkent 2000 Projesi, 7000 dönüm alan üzerine kurulu ve 3 fazdan oluşmaktadır. 1. Faz; 284 villa, 12 blokta 208 daire, sosyal, sportif ve ticari birimlerden oluşan Yeditepe Mahallesi, 2. Faz; 600 villa, 200 daire, sosyal, sportif ve ticari birimlerden oluşan Çamlıca Mahallesi, 3. Faz; 8 farklı tipte inşa edilen (Plazzio, Grandezza, Dalia, Laguna, Magnifica, Tampa, Adella ve Lina) 63 adet villadan, sosyal ve sportif birimlerden oluşan ve değerlemeye konu olan taşınmazların yer aldığı Göl Malikâneleridir. Proje kapsamında, yüzme havuzları, oyun ve squash salonları, sinema, sauna, fitness center, bar ve restorantı kapsayan bir kulüp binası, alışveriş birimleri, kültür merkezi, spor tesisleri, 24 saat özel güvenlik ve ambulanslı sağlık ekibi bulunmaktadır. Göl Malikâneleri'nin yer aldığı 106 ada 18 nolu parsel 239.466,22 M² yüzölçümlüdür. Büyükçekmece Gölü'ne doğru az eğimli bir topoğrafik yapıya sahiptir. Alt sınırı Eskice Köyü yoluna cephelidir. Büyükçekmece Gölü manzarasına sahiptir. Bölgede altyapı tamamlanmıştır. Sitenin peyzaj ve çevre düzenlemeleri tamamlanmıştır. Çevresi beton duvar ile çevrilidir. Aşağıda bağımsız bölümlerin genel özellikleri belirtilmiştir. Brüt kullanım alanları projesine göre belirtilmiştir. Brüt kullanım alanlarına teras, avlu, otopark ve kısmen balkon bölümleri dahil edilmemiştir.



Harita 8- Taşınmazların Vaziyet Planındaki Konumu

Değerlemeye konu olan **4 bağımsız bölüm numaralı “Tampa tipli” villa** bodrum kat, zemin kat ve normal kattan oluşmaktadır. İncelenen projesine göre; bodrum kat teknik oda (kazan), hizmetli suiti (yatak odası, açık mutfak, oturma odası ve banyo), depolar, sığınak (banyo ve açık mutfak) ve çamaşırılık bölümleri bulunmaktadır. Zemin kat; Salon, yemek odası, oturma odası, şömine, misafir WC’si, misafir odası (banyo), mutfak, 2 araçlık üzeri örtülü otopark ve teras bölümlerinden oluşmaktadır. Normal kat; Ebeveyn yatak odası (soyunma odası), ebeveyn banyosu, 3 adet yatak odası ve 2 adet banyo bölümlerinden oluşmaktadır. Projesine göre yaklaşık brüt kullanım alanı 518 M²’dir.

Yerinde yapılan incelemede villanın iç mekanın henüz dekorasyonunun yapılmadığı, yaklaşık inşaat bitmişlik oranının % 70 düzeyinde olduğu görülmüştür. Hissesine düşen arsanın büyüklüğü 3001 M²’dir. Bahçe düzenlemesinin kısmen yapıldığı görülmüştür.

Değerlemeye konu olan **5 bağımsız bölüm numaralı “Lina Tipli” villa;** bodrum kat, zemin kat ve normal kattan oluşmaktadır. İncelenen projesine göre bodrum kat; teknik oda (kazan), hizmetli suiti (yatak odası, açık mutfak, oturma odası ve banyo), depo, 2 araçlık kapalı otopark bölümlerinden oluşmaktadır. Zemin kat; Salon, şömine, mutfak, kahvaltı mahali, çalışma odası, 3 adet yatak odası, 2 adet banyo, misafir WC’si, teras, veranda, elektrik odası, 2 araçlık açık otopark bölümlerinden oluşmaktadır. Normal kat; Ebeveyn yatak odası (soyunma odası), ebeveyn banyosu ve balkon bölümlerinden oluşmaktadır. Projesine göre yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 604 M²’dir.

Yerinde yapılan incelemede villanın iç mekanın dekorasyonunun yapıldığı görülmüştür. Hissesine düşen arsanın büyüklüğü 3259 M²’dir. Bahçe düzenlemesinin kısmen yapıldığı görülmüş olup açık yüzme havuzu bulunmaktadır.

Değerlemeye konu olan **6 bağımsız bölüm numaralı “Lina Tipli” villa;** bodrum kat, zemin kat ve normal kattan oluşmaktadır. İncelenen projesine göre bodrum kat; teknik oda (kazan), hizmetli suiti (yatak odası, açık mutfak, oturma odası ve banyo), depo, 2 araçlık kapalı otopark bölümlerinden oluşmaktadır. Zemin kat; Salon, şömine, mutfak, kahvaltı mahali, çalışma odası, 3 adet yatak odası, 2 adet banyo, misafir WC’si, teras, veranda, elektrik odası, 2 araçlık açık otopark bölümlerinden oluşmaktadır. Normal kat; Ebeveyn yatak odası (soyunma odası), ebeveyn banyosu ve balkon bölümlerinden oluşmaktadır. Projesine göre yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 604 M²’dir.

Yerinde yapılan incelemede 6 nolu villanın iç mekanın henüz dekorasyonunun yapılmadığı, yaklaşık inşaat bitmişlik oranının % 70 düzeyinde olduğu görülmüştür. Hissesine düşen arsanın büyüklüğü 3259 M²’dir. Bahçe düzenlemesinin kısmen yapıldığı görülmüştür.

Değerlemeye konu olan **8 bağımsız bölüm numaralı “Magnifico Tipli” villa;** incelenen projesine göre bodrum kat, zemin kat ve normal kattan oluşmaktadır. Bodrum kat; teknik oda (kazan), hizmetli suiti (yatak odası, açık mutfak, oturma odası ve banyo), depolar, sığınak(banyo ve açık mutfak) ve çamaşırılık bölümlerinden oluşmaktadır. Zemin kat; salon, yemek odası, oturma odası, şömine, çalışma odası, mutfak, misafir odası (banyo), misafir WC’si, teknik oda, veranda, portik giriş, 2 araçlık üzeri örtülü otopark ve teras bölümlerinden oluşmaktadır. Normal kat; ebeveyn yatak odası, (soyunma odası), ebeveyn banyosu, 3 adet yatak odası, 2 adet banyo ve balkonlar bölümlerinden oluşmaktadır. Projesine göre yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 567,28 M²’dir.Yerinde yapılan incelemede villanın iç mekanın dekorasyonunun yapıldığı görülmüştür. 8 no’lu bağımsız bölümün hissesine düşen arsanın büyüklüğü 3.540 M²’dir. Bahçe düzenlemeleri yapılmamış olup açık yüzme havuzu bulunmaktadır.

Değerlemeye konu olan **33 bağımsız bölüm numaralı “Tampa Tipli” villa**; İncelenen projesine göre; bodrum kat, zemin kat ve normal kattan oluşmaktadır. Bodrum kat; Teknik oda (kazan), hizmetli suiti (yatak odası, açık mutfak, oturma odası ve banyo), depolar, sığınak (banyo ve açık mutfak) ve çamaşırılık bölümleri bulunmaktadır. Zemin kat; Salon, yemek odası, oturma odası, şömine, misafir WC’si, misafir odası (banyo), mutfak, 2 araçlık üzeri örtülü otopark ve teras bölümlerinden oluşmaktadır. Normal kat; Ebeveyn yatak odası (soyunma odası), ebeveyn banyosu, 3 adet yatak odası ve 2 adet banyo bölümlerinden oluşmaktadır. Projesine göre yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 518 M²dir.

Yerinde yapılan incelemede villanın iç mekanın henüz dekorasyonunun yapılmadığı, yaklaşık inşaat bitmişlik oranının % 70 düzeyinde olduğu görülmüştür. Hissesine düşen arsanın büyüklüğü 3086 M²dir. Bahçe düzenlemesinin kısmen yapıldığı görülmüştür.

Değerlemeye konu olan **44 bağımsız bölüm numaralı “Adella Tipli” villa**; İncelenen projesine göre bodrum kat ve zemin kattan oluşmaktadır. Bodrum kat; teknik oda (kazan), hizmetli suiti (yatak odası, açık mutfak, oturma odası ve banyo), depolar, sığınak (banyo ve açık mutfak) ve çamaşırılık bölümlerinden oluşmaktadır. Zemin kat; salon, yemek odası, şömine, mutfak (kahvaltı bölümü), ebeveyn yatak odası (soyunma odası ve banyo), 4 adet yatak odası, 3 adet banyo, misafir WC’si, teras, 2 araçlık üzeri örtülü otopark ve teknik oda bölümlerinden oluşmaktadır. İncelenen projesine göre yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 662 M²dir.

Yerinde yapılan incelemede villanın iç mekanın henüz dekorasyonunun yapılmadığı, yaklaşık inşaat bitmişlik oranının % 70 düzeyinde olduğu görülmüştür. Hissesine düşen arsanın büyüklüğü 3807 M²dir. Bahçe düzenlemesinin kısmen yapıldığı görülmüştür.

Değerlemeye konu olan **45 bağımsız bölüm numaralı “Adella Tipli” villa**; İncelenen projesine göre bodrum kat ve zemin kattan oluşmaktadır. Bodrum kat; teknik oda (kazan), hizmetli suiti (yatak odası, açık mutfak, oturma odası ve banyo), depolar, sığınak (banyo ve açık mutfak) ve çamaşırılık bölümlerinden oluşmaktadır. Zemin kat; salon, yemek odası, şömine, mutfak (kahvaltı bölümü), ebeveyn yatak odası (soyunma odası ve banyo), 4 adet yatak odası, 3 adet banyo, misafir WC’si, teras, 2 araçlık üzeri örtülü otopark ve teknik oda bölümlerinden oluşmaktadır. Projesine göre yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 662 M²dir.

Yerinde yapılan incelemede villanın iç mekanın henüz dekorasyonunun yapılmadığı, yaklaşık inşaat bitmişlik oranının % 70 düzeyinde olduğu görülmüştür. Hissesine düşen arsanın büyüklüğü 3487 M²dir. Bahçe düzenlemesinin kısmen yapıldığı görülmüştür.

Değerlemeye konu olan **49 bağımsız bölüm numaralı “Adella Tipli” villa**; incelenen projesine göre bodrum kat ve zemin kattan oluşmaktadır. Bodrum kat; teknik oda (kazan), hizmetli suiti (yatak odası, açık mutfak, oturma odası ve banyo), depolar, sığınak (banyo ve açık mutfak) ve çamaşırılık bölümlerinden oluşmaktadır. Zemin kat; salon, yemek odası, şömine, mutfak (kahvaltı bölümü), ebeveyn yatak odası (soyunma odası ve banyo), 4 adet yatak odası, 3 adet banyo, misafir WC’si, teras, 2 araçlık üzeri örtülü otopark ve teknik oda bölümlerinden oluşmaktadır. Projesine göre yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 662 M²dir.

Yerinde yapılan incelemede villanın iç mekanın henüz dekorasyonunun yapılmadığı, yaklaşık inşaat bitmişlik oranının % 70 düzeyinde olduğu görülmüştür. Hissesine düşen arsanın büyüklüğü 3953 M²dir. Bahçe düzenlemesinin kısmen yapıldığı görülmüştür.

Değerlemeye konu olan **53 bağımsız bölüm numaralı “Adella Tipli” villa**; incelenen projesine göre bodrum kat ve zemin kattan oluşmaktadır. Bodrum kat; teknik oda (kazan), hizmetli suiti (yatak odası, açık mutfak, oturma odası ve banyo), depolar, sığınak (banyo ve açık mutfak) ve çamaşırılık bölümlerinden oluşmaktadır. Zemin kat; salon, yemek odası, şömine, mutfak (kahvaltı bölümü), ebeveyn yatak odası (soyunma odası ve banyo), 4 adet yatak odası, 3 adet banyo, misafir WC’si, teras, 2 araçlık üzeri örtülü otopark ve teknik oda bölümlerinden oluşmaktadır. Projesine göre yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 662 M²dir.

Yerinde yapılan incelemede villanın iç mekanın henüz dekorasyonunun yapılmadığı, yaklaşık inşaat bitmişlik oranının % 70 düzeyinde olduğu görülmüştür. Hissesine düşen arsanın büyüklüğü 4070 M²dir. Bahçe düzenlemesinin kısmen yapıldığı görülmüştür.

Değerlemeye konu olan **55 bağımsız bölüm numaralı “Adella Tipli” villa**; bodrum kat ve zemin kattan oluşmaktadır. Bodrum kat; teknik oda (kazan), hizmetli suiti (yatak odası, açık mutfak, oturma odası ve banyo), depolar, sığınak (banyo ve açık mutfak) ve çamaşırılık bölümlerinden oluşmaktadır. Zemin kat; salon, yemek odası, şömine, mutfak (kahvaltı bölümü), ebeveyn yatak odası (soyunma odası ve banyo), 4 adet yatak odası, 3 adet banyo, misafir WC’si, teras, 2 araçlık üzeri örtülü otopark ve teknik oda bölümlerinden oluşmaktadır. Yaklaşık brüt kullanım alanı 662 M²dir.

Yerinde yapılan incelemede villanın iç mekanın henüz dekorasyonunun yapılmadığı, yaklaşık inşaat bitmişlik oranının % 70 düzeyinde olduğu görülmüştür. Hissesine düşen arsanın büyüklüğü 3050 M²dir. Bahçe düzenlemesinin kısmen yapıldığı görülmüştür.

Değerlemeye konu olan **57 bağımsız bölüm numaralı “Adella Tipli” villa**; incelenen projesine göre bodrum kat ve zemin kattan oluşmaktadır. Bodrum kat; teknik oda (kazan), hizmetli suiti (yatak odası, açık mutfak, oturma odası ve banyo), depolar, sığınak (banyo ve açık mutfak) ve çamaşırılık bölümlerinden oluşmaktadır. Zemin kat; salon, yemek odası, şömine, mutfak (kahvaltı bölümü), ebeveyn yatak odası (soyunma odası ve banyo), 4 adet yatak odası, 3 adet banyo, misafir WC’si, teras, 2 araçlık üzeri örtülü otopark ve teknik oda bölümlerinden oluşmaktadır. Projesine göre yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 662 M²dir.

Yerinde yapılan incelemede villanın iç mekanın henüz dekorasyonunun yapılmadığı, yaklaşık inşaat bitmişlik oranının % 70 düzeyinde olduğu görülmüştür. Hissesine düşen arsanın büyüklüğü 3621 M²dir. Bahçe düzenlemesinin kısmen yapıldığı görülmüştür.

Değerlemeye konu olan **59 bağımsız bölüm numaralı “Magnifico Tipli” villa**; incelenen projesine göre bodrum kat, zemin kat ve normal kattan oluşmaktadır. Bodrum kat; teknik oda (kazan), hizmetli suiti (yatak odası, açık mutfak, oturma odası ve banyo), depolar, sığınak (banyo ve açık mutfak) ve çamaşırılık bölümlerinden oluşmaktadır. Zemin kat; salon, yemek odası, oturma odası, şömine, çalışma odası, mutfak, misafir odası (banyo), misafir WC’si, teknik oda, veranda, portik giriş, 2 araçlık üzeri örtülü otopark ve teras bölümlerinden oluşmaktadır. Normal kat; ebeveyn yatak odası, (soyunma odası), ebeveyn banyosu, 3 adet yatak odası, 2 adet banyo ve balkonlar bölümlerinden oluşmaktadır. Projesine göre yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 567,28 M²dir.

Yerinde yapılan incelemede villanın iç mekanın henüz dekorasyonunun yapılmadığı, yaklaşık inşaat bitmişlik oranının % 70 düzeyinde olduğu görülmüştür. Hissesine düşen arsanın büyüklüğü 3038 M²dir. Bahçe düzenlemesinin kısmen yapıldığı görülmüştür.

Değerlemeye konu olan **60 bağımsız bölüm numaralı “Tampa Tipli” villa**; incelenen projesine göre bodrum kat, zemin kat ve normal kattan oluşmaktadır. Bodrum kat; Teknik oda (kazan), hizmetli suiti (yatak odası, açık mutfak, oturma odası ve banyo), depolar, sığınak (banyo ve açık mutfak) ve çamaşırılık bölümleri bulunmaktadır. Zemin kat; Salon, yemek odası, oturma odası, şömine, misafir WC’si, misafir odası (banyo), mutfak, 2 araçlık üzeri örtülü otopark ve teras bölümlerinden oluşmaktadır. Normal kat; Ebeveyn yatak odası (soyunma odası), ebeveyn banyosu, 3 adet yatak odası ve 2 adet banyo bölümlerinden oluşmaktadır. Projesine göre yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 518 M²’dir.

Yerinde yapılan incelemede villanın iç mekanın henüz dekorasyonunun yapılmadığı, yaklaşık inşaat bitmişlik oranının % 70 düzeyinde olduğu görülmüştür. Hissesine düşen arsanın büyüklüğü 3544 M²’dir. Bahçe düzenlemesinin kısmen yapıldığı görülmüştür.

Site ve Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	: B.A.K.
Yapı Nizamı	: Ayrık Nizam
Yapı Sınıfı	: IV-A
Kullanım Amacı	: Konut
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Isıtma Sistemi	: Doğalgaz/Kombi
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Mevcut
Hidrofor	: Mevcut
Asansör	: --
Jeneratör	: Mevcut
Intercom Tesis	: Mevcut
Yangın Tesisatı	: Mevcut
Çatı Tipi	: Kiremit
Dış Cephe	: Dış Cephe Boyası
Park Yeri	: Mevcut
Güvenlik	: Mevcut
Manzarası	: Bahçe Manzaralı
Cephesi	: Tüm cepheler
Deprem Bölgesi	1.Derece <input checked="" type="checkbox"/> 2.Derece <input type="checkbox"/> 3.Derece <input type="checkbox"/> 4.Derece <input type="checkbox"/> 5.Derece <input type="checkbox"/>

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Yerinde yapılan incelemede villalardan 5 ve 8 no.lu bb.ler haricindekilerin in iç mekanın henüz dekorasyonunun yapılmadığı, dış kapının, iç kapının pencerelerinin takıldığı, yer döşemesinin şap beton olduğu, duvarlarının ve tavanının sıvasının yapıldığı görülmüştür. Sitenin ortak alanlarında çevre düzenlemesi yapılmıştır. Göl Malikâneleri Projesinde villaların satışı kaba inşaatı tamamlanmak suretiyle gerçekleştirilmekte ve her türlü ince iş ve dekoratif imalatlar alıcıya bırakılmaktadır. Bu nedenle taşınmazların Alarko GYO A.Ş.'ye göre bitmişlik oranları %100 seviyesinde, müşterilere göre yaklaşık %75 civarında olup değerlemede bu durum dikkate alınmıştır.

5 ve 8 Nolu bağımsız bölümlerde iç dekorasyonun yapıldığı görülmüş olup taşınmazların zeminleri ıslak hacimlerde seramik kaplı , diğer alanlarda lamine parke kaplıdır. Duvarları saten boya ve seramik kaplıdır. Tavanları bodrum katlarda boyalı , diğer katlarda asma tavanlı ve spot aydınlatmalıdır. İç merdivenler ahşap zeminli ve ahşap korkulukludur. Mutfak alanlarında mutfak dolabı ,tezgah ve ankastre ürünle bulunmakta olup banyo alanlarında hilton lavabolu dolaplı lavabo takımları , klozet , küvet bulunmaktadır.Ana banyolarda jakuzi mevcuttur. Pencereler PVC doğrama ve çift camlıdır.Salon alanlarında şömüne mevcuttur. Villaların herbirinin havuzları tamamlanmış durumdadır.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 13 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



Harita 9- İstanbul'un Konumu

Ülkedeki endüstriyel kuruluşlarının %38'i, ticari işletmelerin %55'i İstanbul'da bulunmakta olup, vergi gelirlerinin %40'ı bu şehirden sağlanmaktadır. Ülke çapında kişi başına GSMH (gayri safi milli hasıla) yaklaşık \$ 2,000 iken İstanbul'da \$ 6,000 düzeyindedir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2010 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 13.255.685 kişidir. Toplam nüfus içerisinde 13.120.596 (% 98,98) kent nüfusu, 135.089 da (% 1,02) kırsal nüfusedir.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2010 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur.

4.1.2 - Büyükçekmece İlçesi

İstanbul'un batısında bulunan bir ilçesidir. Doğusunda Avcılar, batısında Silivri, kuzeyinde Çatalca ilçeleriyle güneyde Marmara Deniziyle çevrilmiştir. Yüzölçümü 196 km²'dir. Büyükçekmece'de Türkiye'nin 1., Avrupa'nın 3. en yüksek TV kulesi, Türkiye'nin en büyük sergi alanı TÜYAP bulunmakta ve Büyükçekmece yazlık kent olduğu için uzun bir sahili, alışveriş merkezi, çarşısı, tarihi eserleri, 5 yıldızlı hotelleri, tiyatrosu, spor salonları, parkları ve su parkı vardır.

Büyükçekmece İlçesi, Türkiye'nin 7 bölgesinden biri olan Marmara Bölgesi içindeki İstanbul İlinin batı yakasında, Marmara Denizi kıyısında bulunmaktadır. 18.145 ha alansal büyüklüğe sahip olan ilçenin kuzeyinde Çatalca ve Arnavutköy İlçeleri, doğusunda Esenyurt İlçesi, güneyinde Beylikdüzü İlçesi ve Marmara Denizi, batısında ise Silivri İlçesi bulunmaktadır. Bu konum içerisindeki ilçe İstanbul İli'nin %3,35'ini kaplamaktadır. Büyükçekmece, Marmara denizinde kendi adını taşıyan körfezin doğu kıyısında ve yine kendi adını taşıyan 29 km²lik alana sahip Büyükçekmece lagün gölünü içine alan bir yerleşim merkezidir. Büyükçekmece, İstanbul'un temiz ve iyi düzenlenmiş 25 km uzunluğundaki sahil şeridinde sahip olan önemli sayıya merkezlerinden biri olma özelliğinin yanı sıra tarihin bıraktığı mirasa sahip çıkan yaklaşımıyla geçmişten geleceğe köprü özelliği taşıyan; şehircilik açısından bakıldığında yerleşim, imar, altyapı, çevre sorunlarını şehircilik donanımı ile çözmüş, gelişen çehresiyle bir dünya kenti olmaya aday bir ilçedir. 5747 sayılı Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun çerçevesinde 29.03.2009 tarihi itibarı ile, tüzel kişiliği kaldırılan ilk kademe belediyelerinden Mimarsinan, Kumburgaz, CelaliyeKamiloba, Tepecik ve Muratbey İlk Kademe Belediyeleri ile Gürpınar İlk Kademe Belediyesinin Pınartepe Mahallesi, Kıraç İlk Kademe Belediyesinin de HadımköyTEM Bağlantı Yolunun batısında kalan kısmı Büyükçekmece Belediyesine bağlanmıştır. Bu sınırlar itibarı ile Büyükçekmece ilçesindeki toplam mahalle sayısı 23'tür.

Ekonomik yapı olarak Büyükçekmece ticaret, endüstri ve eğitim sektörlerinde önemli oluşumları bünyesinde toplamış, kendini 21. yy. 'a hazırlamış, çağdaşlaşmanın sınırsız olacağı düşüncesi ile de tüm yeniliklere ve gelişmelere açık bir ilçedir.

Büyükçekmece, modernleşme öncesinde tarım ve balıkçılığa dayalı bir ekonomik yapıya sahipken; son 20 yıl itibarıyla özellikle turizm, sanayi, eğitim alanlarında önemli oluşumları bünyesinde toplaması nedeniyle ekonomik yönden gelişim ve canlılık kazanmıştır. Büyükçekmece'de kurulan dünyanın 17'nci, Avrupa'nın 4'üncü büyük TV kulesi, Tüyap Fuar ve Kongre Merkezi, Türkiye'nin ve İstanbul'un en büyük kültür kompleksi olma özelliğine sahip Atatürk Kültür Merkezi (AKM) , 20.000 kapasiteli stadyumu , 5 yıldızlı otelleri, sanayi ve ticaret kuruluşları ile bölgenin ekonomik yapısına önemli katkılar sağlamıştır. Büyükçekmece, modern şehircilik anlayışıyla yapılandırılmış sahil şeridi, Marmara denizi kıyısındaki güzide kumsalları, gölü ve doğal yaşamın korunduğu alanlarıyla, kültür ve sanat festivalleri, ulusal ve uluslar arası fuarlara ev sahipliği yapmasıyla, restorasyon ve bakım çalışmaları neticesinde ışığı artan tarihi eserleri ile, tüm Türkiye'yi kucaklayan yöre evleri ve yöresel tatlılarıyla İstanbul'un gözde turizm merkezlerinden biri olmuştur. Özellikle civar ilçelerdeki ziyaretçiler başta olmak üzere, günlük gezi ve etkinlikler için tercih edilen bölgeler arasında hızla yükselmektedir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2010 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Büyükçekmece İlçesinin Toplam Nüfusu 182.017 kişidir. İlçe sınırları dahilinde; 27 Adet Devlet ilköğretim okulu, 7 adet Özel ilköğretim, 1'i vakıf olmak üzere toplam 30 adet Anaokulu, 14 Adet lise ve 10 Adet Özel Lise, 3 Üniversite bulunmaktadır. Büyükçekmece, TEM ve D100 karayolu ile doğu da İstanbul şehir merkezine batı da Avrupa'ya bağlanmaktadır. Atatürk Havalimanı'na 30 Km., Özel Hezarfen Havaalanına ise 10 Km. uzaklıktadır. İstanbul şehir merkezi ile bağlantı, İETT otobüslerinin Yenibosna, Mecidiyeköy ve Bakırköy'e düzenli seferleri ile sağlanmaktadır. Deniz yolu ile de İstanbul merkeze ulaşım bulunmaktadır. Şehir Hatları Vapurları ve Deniz Otobüsleri (İDO); yaz sezonu boyunca Bostancı, Sirkeci, Bakırköy ve Avcılar'dan Büyükçekmece'ye tarifeli seferler düzenlenmektedir. 2007 yılı verilerine göre toplu taşımacılığın yaklaşık % 88,30'u otobüslerle sağlanmaktadır. Geri kalan kısmı ise deniz otobüsleri, minibüsler ve diğer toplu taşıma araçları ile yapılmaktadır. Her ne kadar sık bir ulaşım ağı oluşturulmuş olsa dahi daha yoğun debili taşıma yapabilen araçlara ihtiyaç duyulmaktadır. Bunların başında raylı taşımacılık gelmektedir.



Harita 10- Büyükçekmece İlçesi'nin İstanbul İçindeki Konumu

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen (özellikle İstanbul'da) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım-satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara (site, alışveriş merkezi, kompleksler, vb) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikli gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın olduğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyrettiği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılındaki beklentilere bakıldığında, 2012 yılının son çeyreğinde yaşanan Kentsel Dönüşüm Yasası(Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun) kapsamında inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren mütekelilik yasaının onaylanması, banka kredi faizi oranlarının % 1 seviyesinin altına düşmesi, Uluslararası Derecelendirme Kuruluşu Fitch Rating, Türkiye'nin kredi notunu kısa bir süre önce yükseltmesi gibi nedenlerle piyasada bir hareketlilik başlamış ve alım satım işlemleri hızlanmıştır. 2013 yılının ilk çeyreğinde konut kredisi faiz oranlarına da bağlı olarak alım satım işlemlerinde hareketliliğin devam ettiği gözlemlenmiştir. Ancak, 2013 ün ikinci çeyreğinin sonuna doğru gelen ülke ekonomisinde gerekse global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşullara bağlı olarak konut kredisi faiz oranlarındaki artışların olduğu ve bu durumun gayrimenkul alım satımlarına yansdığı görülmüştür.

Faiz oranlarında yaşanan yükselişin devam etmesi durumunda konut alım satımlarının olumsuz etkilenebileceği düşünülmektedir. Ancak kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine talebin olacağı ve bu bölgelerde satışların hızlanabileceği öngörülmektedir.

Taşınmazın çevresi konut fonksiyonlu gelişmiştir. Bölge üst düzey gelir grubunun ikamet ettiği yerleşim yeridir. Bölgedeki yapılaşma oranı %60-70 seviyesindedir. Özellikle Hadımköy Çevresinde çalışan karar verici konumda bulunan beyaz yakalı çalışanlarının ikamet olarak tercih ettiği bir bölgede yer almaktadır. Bölge gelişimini sürdürmektedir. Son yıllarda İstanbul'la olan yakınlığı, ulaşımda sağlanan kolaylıklar ile bölgede yapılan ya da yapılması planlanan projelerin varlığı (Güzelce ve Büyükçekmece Marina'ları vb.) nedeniyle gayrimenkul yatırımı açısından cazip hale gelmiş ve bölgeye olan talep en üst düzeye ulaşmıştır. Fakat son dönemde birçok gayrimenkul projesinin yapılması ile birlikte bölgede konut arzında bir fazlalık söz konusudur. Bu nedenle gayrimenkul değerlerinin belirgin şekilde artması beklenmemektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör ile karşılaşılmamıştır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Büyükçekmece İmar Müdürlüğü, Büyükçekmece Tapu Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Ulaşılabilirliği yüksektir ve TEM Otoyoluna yakın bir konumda yer almaktadır.
- * B.Çekmece Gölü manzarasına sahiptir.
- * Donatı birimleri site içinde yer almaktadır.
- * Üst gelir grubunun yer seçtiği bir bölgede yer almaktadır.
- * Korunaklı ve prestijli bir sitede yer almaktadır.
- * Kat mülkiyeti kurulmuştur.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * 5 ve 8 no.lu bağımsız bölümler haricindeki taşınmazların iç mekan dekorasyonunun yapılmadığı alıcılara bırakıldığı görülmüştür.
- * Belirli bir alıcı kitlesine sahiptirler.
- * Bölgede alternatif oluşturabilecek satılık villa tarzı yapı arzı yüksektir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında; taşınmazların bulunduğu sitede ve benzer donatılara ve özelliklere sahip olan çevresindeki sitelerde satılık ve kiralık villa emsalleri araştırılmış olup, üzerlerinde kat mülkiyeti tesis edilmiş olmaları ve tamamlanmış durumda olmaları nedeni ile de Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

Taşınmazların değerlemesinde Emsal Karşılaştırma ve Gelir İndirme Yaklaşımı kullanılmıştır.

6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Satılık Emsaller

*

SAHİBİNDEN

Tel 0 533 515 94 70

Taşınmazlar ile aynı site içinde Laguna Tipli, 943 M² kullanım alanlı, iç dekorasyonu henüz yapılmamış, 3046 M² bahçe alanı bulunan taşınmaza 1.600.000.-USD istenilmektedir. (3.175.000.-TL) Taşınmazın M² birim değerine 3.367.-TL/M² istenilmektedir.

*

SAHİBİNDEN

Tel 0 533 920 23 51

Taşınmazlar ile aynı site içinde Laguna Tipli, 943 M² kullanım alanlı, iç dekorasyonu ve bahçe düzenlemesi yapılmış, 3046 M² bahçe alanı bulunan taşınmaza 1.900.000.-USD istenilmektedir. (3.750.000.-TL) Taşınmazın M² birim değerine 3.976.-TL/M² istenilmektedir.

*

REMAKS DELTA

Tel 212 858 02 02

Toskana Vadisi Evleri Sitesi'nde yer alan T2 tipi, 408 m² kullanım alanlı 1.150 m² bahçe kullanımlı villaya 725.000.-USD istenilmektedir. (1.450.000.-TL) M² birim değerine 3554.TL/M² istenilmektedir.

*

REMAKS DELTA

Tel 0 212 858 02 02

Alkent Göl Evleri'nde 607 M² olarak pazarlanan Tampa Tipli, yüzme havuzlu, içi yapılı villaya 3.200.000.-TL istenilmektedir. M² birim değerine 5.272.-TL/M² istenilmektedir.

*

REMAKS DELTA

Tel 0 212 858 02 02

Alkent Göl Evleri'nde 734 M² olarak pazarlanan Magnifico Tipli, yüzme havuzlu, villaya 3.000.000.-TL istenilmektedir. M² birim değerine 4087.-TL/M² istenilmektedir.

*** ESAY EMLAK**

Tel 0 216 4785102

Alkent Göl Evleri'nde 734 M² olarak pazarlanan içi yapılı Magnifico Tipli Villaya 1.800.000.-USD (3.550.000.-TL) istenilmektedir. M² birim değerine 4.836.-TL/M² istenilmektedir.
Alkent Göl Evleri'nde 607 M² olarak pazarlanan içi yapılı Tampa Tipli Villaya 1.650.000.-USD (3.100.000.-TL) istenilmektedir. M² birim değerine 5.107.-TL/M² istenilmektedir.

*** CENYURY 21 EMİN**

Tel 212 886 41 08

Taşınmazlar ile aynı sitede bulunan Lina tipi iç dekorasyonu tamamlanmamış durumda olan 7+1 kullanımlı 714 metrekare alanlı olarak pazarlanan villanın 1.150.000.-USD fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.(2.300.000.-TL - 3.221-TL/m²)

Kiralık Emsaller

*** GENERAL GROUP**

Tel 0 212 8731330

Alkent Göl Evleri'nde 973 M² olarak pazarlanan içi yapılı Villaya 4.000.-USD/ay (8.200.-TL) istenilmektedir. M² birim değerine 4.11.-USD/M² (8,43 TL/M²)istenilmektedir.

Taşınmazlara yakın konumda Pelikan Hill Sitesinde 3000 M² arsası olan 1600 M² kapalı alanlı olarak pazarlanan 3 katlı villalar için 15.000.-USD/ay (30.750 TL) civarında kira istendiği öğrenilmiştir.M² birim değerine 9.37.-USD/M² (19.2 TL/M²)istenilmektedir.

*** REMAX DELTA**

Tel 0 212 8580202

Taşınmazlara yakın konumda Toskana Vadisi Sitesinde 495 M² kapalı alanlı olarak pazarlanan 3 katlı T2 tipi villalar için 3.000.-USD/ay (6.150 TL) civarında kira istendiği öğrenilmiştir.M² birim değerine 6.06.-USD/M² (12.4 TL/M²)istenilmektedir.

*** ALYA EMLAK**

Tel 0 212 6693287

Taşınmazlarla aynı sitede 1000 M² kapalı alanlı olarak pazarlanan, 2000 M² bahçeli olduğu söylenen dekorasyonu yapılmış villa için 4.000.-USD/ay (8.200 TL) kira istendiği öğrenilmiştir.M² birim değerine 4.-USD/M² (8.2 TL/M²)istenilmektedir.

*** İMAJE EMLAK**

Tel 0 212 8863444

Taşınmazlara yakın konumda Alkent 2000 Vilları Sitesinde 2000 bahçesi olan 380 M² kapalı alanlı olarak pazarlanan, havuzlu dekorasyonlu villa için 4.750.-USD/ay (9.750 TL) kira istendiği öğrenilmiştir.M² birim değerine 12.5.-USD/M² (25.6 TL/M²)istenilmektedir.

*** UNIVERSAL EMLAK**

Tel 0 212 4445879

Taşınmazlara yakın konumda Alkent 2000 Vilları Sitesinde 2000 bahçesi olan 450 M² kapalı alanlı olarak pazarlanan, havuzlu dekorasyonlu villa için 4.500.-USD/ay (9.225 TL) kira istendiği öğrenilmiştir.M² birim değerine 10.-USD/M² (20.5 TL/M²)istenilmektedir.

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yaklaşık 3000 M² arsa alanı içinde yapılmış olan içi yapılı villaların m² birim satış değerinin 3.300.-TL ile 4500.-TL civarında olduğu gözlemlenmiştir. Dışı yapılmış ve henüz iç mekan dekorasyonu yapılmamış villaların M² birim değeri 1800.-TL/M² ile 2.500.-TL/M² arasında değişmektedir. Aynı şekilde kiralama m² birim değerlerinin 8.-TL ile 20.-TL civarında olduğu gözlenmiştir. Taşınmazların bulunduğu bölgede genel kapitalizasyon oranının %4-%5.5 civarında olduğu tespit edilmiş olup taşınmazların içinde bulunduğu sitenin marka değeri, kullanımları ve halihazır durumları da dikkate alınarak kapitalizasyon oranının %5 olduğu kabul edilmiştir.

Taşınmaz ile ilgili yapılan araştırmada; genellikle üst gelir grubunun bulunduğu bir bölgede yer alması, kentin ulaşım akslarına yakın konumda olması, yıpranmışlık durumu, arsa büyüklüğü, arz ve talep dengesi, kıtlık faktörü göz önünde bulundurulmuştur. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların, mevki konum, yapılaşma koşulu, parsel büyüklüğü dikkate alınarak hazırlanan değerler aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

6.1.2. Emsal Karşılaştırma Yöntemi İle Taşınmazların Değer Tespiti

Emsal karşılaştırma yöntemine göre değer tespitleri tabloda belirtilmiştir. Taşınmazların toplam değerinin 18.550.000.-TL olduğu hesaplanmıştır.

					TAŞINMAZLARIN DEĞERİ							
SIRA	BAĞ. BÖL. NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI		MALİKİ	TAŞINMAZIN ALANI (M ²)	BİRİM M ² DEĞERİ (TL/M ²)	TAŞINMAZIN DEĞERİ (TL)	TAŞINMAZIN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (TL)			
1	4	VİLLA	3001	/	239466	ALARKO GYO A.Ş.	518,00	X	2.325,00	=	1.204.350	1.200.000
2	5	VİLLA	4223	/	239466	ALARKO GYO A.Ş.	604,00	X	4.100,00	=	2.476.400	2.475.000
3	6	VİLLA	3259	/	239466	ALARKO GYO A.Ş.	604,00	X	2.325,00	=	1.404.300	1.400.000
4	8	VİLLA	3540	/	239466	ALARKO GYO A.Ş.	567,00	X	4.000,00	=	2.268.000	2.265.000
5	33	VİLLA	3086	/	239466	ALARKO GYO A.Ş.	518,00	X	2.325,00	=	1.204.350	1.200.000
6	44	VİLLA	3807	/	239466	ALARKO GYO A.Ş.	662,00	X	1.900,00	=	1.257.800	1.255.000
7	45	VİLLA	3487	/	239466	ALARKO GYO A.Ş.	662,00	X	1.900,00	=	1.257.800	1.255.000
8	49	VİLLA	3953	/	239466	ALARKO GYO A.Ş.	662,00	X	1.900,00	=	1.257.800	1.255.000
9	53	VİLLA	4070	/	239466	ALARKO GYO A.Ş.	662,00	X	1.900,00	=	1.257.800	1.255.000
10	55	VİLLA	3050	/	239466	ALARKO GYO A.Ş.	662,00	X	1.900,00	=	1.257.800	1.255.000
11	57	VİLLA	3621	/	239466	ALARKO GYO A.Ş.	662,00	X	1.900,00	=	1.257.800	1.255.000
12	59	VİLLA	3038	/	239466	ALARKO GYO A.Ş.	567,28	X	2.375,00	=	1.347.290	1.345.000
13	60	VİLLA	3544	/	239466	ALARKO GYO A.Ş.	518,00	X	2.200,00	=	1.139.600	1.135.000
TOPLAM ALAN =						7.301,28	TOPLAM DEĞER=	18.550.000				

Çizelge-1: Emsal Değer Tablosu

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Taşınmazların Alarko GYO teslim şartlarına göre %100 inşaat bitmişlik seviyesine sahip olmaları ve kat mülkiyetinin kurulmuş olması, bağımsız bölümlerin iç mekanları hariç kaba inşaatının tamamlandığı görüldüğünden Maliyet Yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Site ve yakın çevresinde yer alan benzer nitelikli dekorasyonlu taşınmazlar üzerinde yapılan kira araştırmalarında bölgede m2 kira değerlerinin 9 - 20 TL/m2 olduğu; taşınmazların iç mekanlarının yapılmamış olması da dikkate alınarak m2 kira değerleri 8-15 TL/m2 olarak belirlenmiştir. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bu çalışmada kapitalizasyon oranı % 5 olarak kullanılmıştır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulun o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir.

6.3.1 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri

Bölgede yapılan incelemeler ve elde edilen verilere istinaden parsel üzerindeki hali hazırda bulunan yapılara ilişkin öngörülen aylık toplam net kira gelirinin 85.488-TL/ay olabileceği kanaatine varılmıştır. Buna göre taşınmazların yıllık net geliri 1.025.856.-TL olarak hesaplanmıştır. Bağımsız bölümlerin herbirinin kira getirisi tabloda gösterilmiştir.

Elde edilen bu yıllık net gelirlere ve kullanılan kapitalizasyon oranına bağlı olarak;

Taşınmazların Toplam Değeri: 1.025.856.-TL / 0,05 = 20.517.120.-TL ~20.515.000.-TL olarak hesaplanmıştır.

SIRA	BAĞ. BÖL. NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	MALİKİ	TAŞINMAZLARIN DEĞERİ		
					TAŞINMAZIN ALANI (M ²)	BİRİM M ² KİRA DEĞERİ	TAŞINMAZIN KİRA DEĞERİ (TL/AY)
1	4	VİLLA	3001 / 239466	ALARKO GYO A.Ş.	518,00	X 11,00	= 5.698
2	5	VİLLA	4223 / 239466	ALARKO GYO A.Ş.	604,00	x 14,00	= 8.456
3	6	VİLLA	3259 / 239466	ALARKO GYO A.Ş.	604,00	X 10,00	= 6.040
4	8	VİLLA	3540 / 239466	ALARKO GYO A.Ş.	567,00	x 14,00	= 7.938
5	33	VİLLA	3086 / 239466	ALARKO GYO A.Ş.	518,00	X 11,00	= 5.698
6	44	VİLLA	3807 / 239466	ALARKO GYO A.Ş.	662,00	X 10,00	= 6.620
7	45	VİLLA	3487 / 239466	ALARKO GYO A.Ş.	662,00	X 10,00	= 6.620
8	49	VİLLA	3953 / 239466	ALARKO GYO A.Ş.	662,00	X 10,00	= 6.620
9	53	VİLLA	4070 / 239466	ALARKO GYO A.Ş.	662,00	X 10,00	= 6.620
10	55	VİLLA	3050 / 239466	ALARKO GYO A.Ş.	662,00	X 10,00	= 6.620
11	57	VİLLA	3621 / 239466	ALARKO GYO A.Ş.	662,00	X 10,00	= 6.620
12	59	VİLLA	3038 / 239466	ALARKO GYO A.Ş.	567,28	X 11,00	= 6.240
13	60	VİLLA	3544 / 239466	ALARKO GYO A.Ş.	518,00	X 11,00	= 5.698
TOPLAM ALAN =					7.868,28	TOPLAM DEĞER =	85.488

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

En etkin ve verimli kullanımının konut olduğu görülmüştür.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre;
Taşınmazların toplam değeri: **18.550.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.
- Gelir indirgeme yaklaşımına göre;
Taşınmazın toplam değeri: **20.515.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

Farklı metotlarla bulunan iki değer arasında farklılık olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak ve emsal karşılaştırma yönteminin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne taşınmaz için emsal karşılaştırma yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat mülkiyeti kurulmuştur. Bu nedenle parsel üzerindeki yapıların her birinin değeri bağımsız bölüm üzerinden verilmiştir. Toplamda 13 adet bağımsız bölümün değerlendirilmesi yapılmıştır.

6.5.2 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibra edilmemiş olup, değerlendirilmede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

6.5.4 - Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yasal gereklilerin yerine getirildiği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Site ve yakın çevresinde yer alan benzer nitelikli dekorasyonlu taşınmazlar üzerinde yapılan kira araştırmalarında bölgede m2 kira değerlerinin 9 - 20 TL/m2 olduğu; taşınmazların i mekanlarının yapılmamış olması da dikkate alınarak m2 kira değerleri 8-15 TL/m2 olarak belirlenmiştir. Bu Bölgede yapılan incelemeler ve elde edilen verilere istinaden 13 adet taşınmaz için öngörülen aylık toplam net kira gelirinin 85.488.-TL/ay olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.5.6 - Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı erevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazların Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede; Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında "bina" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise; Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu 13 adet taşınmazın

27.12.2013 tarihli toplam değeri için ;

18.550.000 .-TL

(OnsekizmilyonbeşyüzellibinTürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

21.889.000 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
18.550.000	9.018.864	6.732.724	21.889.000

1 USD = 2,0568 .-TL

1 EURO = 2,7552 .-TL

Değerleme Uzmanı



Osman Tahsin AKYEL

Lisans No: 400125

Sorumlu Değerleme Uzmanı



A.Ali YERTUT

Lisans No: 400544

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.